58
Evaluatie verhuurderheffing en stedelijke ontwikkeling

Aan de orde is het **VAO Evaluatie verhuurderheffing en stedelijke ontwikkeling (AO d.d. 06/07)**.

De **voorzitter**:
Ik heet de minister voor Wonen en Rijksdienst welkom.

Het woord is aan de heer Bashir.

De heer **Bashir** (SP):
Voorzitter. De minister had een fundamentele evaluatie beloofd van de verhuurderheffing, maar het is een onderzoek geworden van de minister. Het is gedaan in opdracht van de minister, het is betaald door de minister, het is uitgevoerd door de minister, het is van feedback voorzien door de minister, en het is begeleid door de minister. Daaruit blijkt dat de minister heel veel complimenten geeft aan de minister zelf. Dat kan beter. Vandaar de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de minister in de Eerste Kamer heeft toegezegd dat er een "fundamentele evaluatie" zou komen, die "zeer doorwrocht en gedege" moet zijn;

constaterende dat er bijna alleen maar kritiek is op de door het ministerie uitgevoerde evaluatie;

spreekt uit dat de uitgevoerde evaluatie van de verhuurderheffing niet afdoende is en niet voldoet aan de gedane toezeggingen;

verzoekt de regering, nog voor de begroting voor 2017 te komen met een onafhankelijke evaluatie van de verhuurderheffing die wel fundamenteel, doorwrocht en gedegen is,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Bashir. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 250 (32847).

De heer **Bashir** (SP):
Dan kom ik op de verhuurderheffing zelf. Wij hebben onlangs een notitie gezien van de fractie van de PvdA, die heel erg aansluit bij de wensen van de SP-fractie, namelijk: schaf die verhuurderheffing af, stel een fonds in en geef de huurders weer huurverlagingen. Daarom dien ik de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat door de groei van het aantal huishoudens er de komende jaren meer woningen nodig zullen zijn;

overwegende dat de verhuurderheffing een rem betekent voor investeringen van woningcorporaties;

overwegende dat de verhuurderheffing tevens heeft geleid tot huurverhogingen;

verzoekt de regering om de verhuurderheffing af te schaffen en met woningcorporaties afspraken te maken voor investeringen en huurverlagingen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Bashir. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 251 (32847).

De heer **Ronnes** (CDA):
Voorzitter. Na het algemeen overleg over de verhuurderheffing resten ons nog twee punten die ik wil inbrengen via moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de regering voornemens is om ter stimulering van de realisatie van huurwoningen in het middensegment in de regio's Amsterdam en Utrecht het Besluit huurprijzen woonruimte te wijzigen;

verzoekt de regering, de voorgestelde aanpassing van het Besluit huurprijzen woonruimte voor woningen tot 40 m^2 te beperken tot woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend in 2017, 2018, 2019, 2020 of 2021,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Ronnes, Albert de Vries en Schouten. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 252 (32847).

De heer **Ronnes** (CDA):
Dan kom ik op het tweede onderdeel.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat in het kader van de verhuurderheffing voor de bouw van nieuwbouwwoningen in schaarstegebieden de regering voornemens is om een aftrek van €20.000 mogelijk te maken;

verzoekt de regering, in gebieden waar aantoonbaar sprake is van negatieve effecten zoals die gelden in de aangewezen schaarstegebieden, eveneens de aftrek van €20.000 mogelijk te maken,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Ronnes. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 253 (32847).

☐

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Voorzitter. Ik dien een motie in over de relatie tussen de vennootschapsbelasting en de verhuurderheffing

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de verhuurderheffing budgetneutraal wordt aangepast, waartoe de minister na de zomer een wetsvoorstel naar de Kamer stuurt;

overwegende dat sommige woningcorporaties hierdoor minder verhuurderheffing zullen afdragen en andere juist meer;

overwegende dat de niet-verrekenbare verhuurderheffing een aftrekpost is in de vennootschapsbelasting (Vpb), waardoor de woningcorporaties die minder verhuurderheffing gaan betalen wel meer Vpb moeten gaan afdragen en vice versa;

constaterende dat dit een verstorend effect kan hebben op de beoogde resultaten van de aanpassing van de verhuurderheffing;

verzoekt de regering, in de eerstvolgende evaluatie van de verhuurderheffing specifiek aandacht te besteden aan dit aspect, zodat een eventueel verstorend effect opgelost kan worden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Van Vliet. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 254 (32847).

☐

De heer **Houwers** (Houwers):
Voorzitter. De tijd is kort, dus ik zal volstaan met het voorlezen van de volgende motie, betreffende het afstoten van het bezit van woningbouwcorporaties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat woningbouwcorporaties zich moeten inzetten voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen;

van mening dat het onwenselijk is dat woningbouwcorporaties commercieel vastgoed zoals winkels en kantoren in bezit hebben;

verzoekt de regering, een actievere houding aan te nemen om woningbouwcorporaties ertoe te bewegen commercieel vastgoed af te stoten, zodat deze middelen kunnen worden ingezet voor huurwoningen voor de sociale doelgroep,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Houwers. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 255 (32847).

☐

De heer **Van der Linde** (VVD):
Voorzitter. De minister heeft goede plannen gepresenteerd die we graag willen ondersteunen met een concrete deadline. Daarom heb ik de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de regering diverse maatregelen neemt om de nieuwbouw van betaalbare huurwoningen te stimuleren;

overwegende dat daardoor het aantal huurwoningen in de gereguleerde sector zal toenemen;

voorts overwegende dat daardoor woningen die in kwaliteit niet langer per se nodig zijn voor de sociale huursector beschikbaar komen voor het geliberaliseerde middensegment;

verzoekt de regering, voor 1 januari 2017 in de gebieden waar die uitbreiding plaatsvindt, de verkoopregels aan te passen zodat de toestemming van gemeenten bij de verkoop van reeds geliberaliseerde woningen vervalt, en te

onderzoeken of de toestemming van de gemeenten ook bij te liberaliseren woningen kan vervallen, indien te borgen is dat die verkoop ten goede komt aan dit middensegment, bijvoorbeeld doordat in de verkoopovereenkomst de huurontwikkeling voor de komende jaren is vastgelegd,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Van der Linde. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 256 (32847).

De heer **Van der Linde** (VVD):
Het klinkt wat ingewikkeld, maar het zijn de woorden van de minister zelf.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Ik heb eerst een opmerking. Ik dacht dat er een VVD-doctrine was dat dat wat al toegezegd was niet meer in moties zou worden vastgelegd. De heer Van der Linde leest letterlijk de laatste regels van de brief van de minister voor. Nu hij de motie toch indient, heb ik de volgende vraag. Bedoelt de heer Van der Linde dat we geen oude schoenen weggooien voor we nieuwe hebben, dus dat er alleen vrijheid van liberalisatie komt in gebieden waar al op grote schaal nieuwbouw gepleegd is? Zegt de heer Van der Linde met zijn motie dat we het gereguleerde deel, het woningwaarderingsstelsel, ook van toepassing verklaren boven €711?

De heer **Van der Linde** (VVD):
Wij stellen vast dat met de maatregelen die de regering nu gaat nemen de woningen in de gereguleerde sector in aantal zullen toenemen. Dan is het logisch dat er ook aan de bovenkant weer wat verkocht wordt. Dan heb ik het dus over het geliberaliseerde segment, boven de €700. Wat is het verschil met de brief? Dat is de deadline. We willen heel graag dat de minister dit voor 1 januari regelt. Verder denk ik dat er over de brief zelf en over de formulering niet veel misverstand is.

De **voorzitter**:
De heer De Vries nog heel kort.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Mijn conclusie is toch dat het gaat om regio's waar in flinke aantallen betaalbare sociale huurwoningen zijn toegevoegd. Alleen daar kan het. Daarnaast wordt er gekeken naar de huurstijgingen van die woningen. Het woningwaarderingsstelsel wordt ook boven de €711 van toepassing verklaard gedurende een aantal jaren.

De **voorzitter**:
De heer Van der Linde nog kort.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Ik probeer even te bedenken waar de heer De Vries naartoe wil. Het woningwaarderingsstelsel geldt natuurlijk ook boven de €711. Ik begrijp de vraag niet helemaal.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Er staat in de motie dat de huur alleen in stapjes omhoog mag. Dat moet een zekere mate van regulering met zich meebrengen. Als dat wordt toegezegd, dan vind ik dat op zich een goede stap. Dat betekent dat we dan ook woningen van €730, €750 en €780 gaan aanbieden. Daar is een groot gebrek aan.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Ik kan de heer De Vries geruststellen. We zetten in het dictum van de motie heel nadrukkelijk dat er dan ook een beperkte huurstijging is met die kanttekening.

De heer **Krol** (50PLUS):
Voorzitter. 50PLUS is überhaupt tegen de verhuurderheffing, maar afschaffen is nu niet politiek haalbaar, inperking wellicht wel. Daarom heb ik de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de verhuurderheffing verschillende negatieve effecten heeft;

overwegende dat het EIB mede in opdracht van de minister voor Wonen en Rijksdienst heeft becijferd dat voor extra sociale huurwoningen, verduurzaming, vervanging van de bestaande woningvoorraad, opgaven voor levensloopbestendig wonen en zorg en maatschappelijke opvang de komende decennia een investering nodig is ter grootte van 100 miljard euro;

voorts overwegende dat het realiseren van deze maatschappelijke opgave een fors lager tarief vergt voor de verhuurderheffing, dan wel een stevigere investeringsaftrek voor woningcorporaties;

verzoekt de regering, in goed overleg met alle betrokkenen te komen tot een substantiële verlaging van de verhuurderheffing en een stevigere investeringsaftrek voor woningcorporaties,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Krol. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 257 (32847).

De **voorzitter**:
We wachten een kort moment tot de minister ook de laatste moties heeft ontvangen.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

☐

Minister **Blok**:
Voorzitter. De motie-Bashir op stuk nr. 250 over de evaluatie van de verhuurderheffing bevat de constatering dat er bijna alleen maar kritiek is op de door het ministerie uitgevoerde evaluatie. Volgens mij is die constatering niet juist. In de hoorzitting die de Kamer heeft georganiseerd, was onder meer het Centraal Planbureau heel genuanceerd. Ook in het AO waar dit overleg een vervolg op is, heb ik meer meningen gehoord dan uitsluitend de kritiek van de heer Bashir.

De motie verzoekt voorts om alsnog een extra evaluatie van de verhuurderheffing. Zo'n evaluatie kan interessant zijn als die zou leiden tot nieuwe inzichten, maar aangezien de volgende motie van de heer Bashir al verzoekt om afschaffing van de verhuurderheffing, lijkt dat mij weggegooid geld, en dat is iets wat de heer Bashir nooit kan wensen. Per saldo moet ik de motie dus ontraden.

Dat geldt ook voor de tweede motie van de heer Bashir, de motie op stuk nr. 251. Die verzoekt om het afschaffen van de verhuurderheffing, want het is een ongedekte motie, die een gat van 1,7 miljard slaat.

De motie op stuk nr. 252 van de leden Ronnes, De Vries en Schouten gaat over de aanpassing over het woningwaarderingsstelsel in de regio's Amsterdam en Utrecht en verzoekt om de aanpassing te beperken tot woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend in de jaren 2017 tot 2021. In het AO is de zorg aan de orde geweest dat er makkelijke winst zou zijn voor al geplande bouwprojecten. Ik heb aangegeven dat ik dat effect wel erken, maar nou ook weer niet zo enthousiast ben over vertraging, en dat er een technisch probleem is wanneer de bouwvergunning als criterium wordt gehanteerd. Het begrip "bouwjaar" wordt meer gehanteerd, in het woningwaarderingsstelsel, maar ook in andere huurwetgeving. Dat is ook goed geadministreerd. Het begrip "afgifte bouwvergunning" is heel lastig bij te houden.

Alles afwegende, als ik de motie zo mag lezen dat die bedoelt de regeling één jaar later in te laten gaan, dus niet in 2017 maar in 2018, maar wel gebaseerd op het bouwjaar en niet op de bouwvergunning, dan kan ik haar uitvoeren en dan laat ik de motie oordeel Kamer.

De **voorzitter**:
De heer Ronnes is eerste indiener. Misschien kan hij aangeven of hij dat zo ziet.

De heer **Ronnes** (CDA):
De vraag is dan of we daarmee het effect voorkomen dat we juist willen voorkomen. Als men wacht met het gereed melden van de bouw tot 2018, kan men nog die huurverhoging toepassen. Als het gaat om de afgiftedatum van de bouwvergunning, sluit je in ieder geval alles uit waarvoor de bouwvergunning al afgegeven is. Het is dus zekerder om de afgiftedatum van de bouwvergunning te pakken.

Minister **Blok**:
Ik dacht de Kamer tegemoet te komen door aan te geven dat ik deze motie technisch niet kan uitvoeren, omdat de registratie van de afgifte van bouwvergunningen niet voldoende is. Ik meende in de geest van de wens van de Kamer te handelen door te zeggen: ik kan de motie wel uitvoeren door het bouwjaar een jaar later in te laten gaan. Ik handhaaf mijn aanbod. In die constructie ben ik bereid om het oordeel over de motie aan de Kamer te laten.

De heer **Ronnes** (CDA):
Als bouwprojecten die nu starten in de loop van 2017 klaar komen en in pas in 2018 bouwgereed gemeld worden, voorkomen we niet dat trajecten die al zijn ingezet niet onder de regeling vallen.

Minister **Blok**:
Stel dat we voor bouwvergunningen zouden kiezen. Zoals ik al zei, kan ik de motie op die manier niet goed uitvoeren. Ook een bouwvergunning kun je natuurlijk vertragen, met het oog op zo'n regeling. We leven nu in 2016. Er zijn nu vast bouwvergunningen in aanvraag. Stel dat we het op deze manier zouden doen — nogmaals, dat kan ik niet — kun je ook de bouwvergunning die je nu op je bureau hebt liggen nog even aanhouden omdat je hebt gehoord dat er een motie wordt aangenomen. Daar zit het verschil niet in. Nogmaals, ik wil de Kamer tegemoetkomen door een werkbaar voorstel te doen.

De **voorzitter**:
U bent al twee keer geweest, mijnheer Ronnes. Ik denk dat het oordeel van de minister duidelijk is. We gaan er even wat vlotter door, mijnheer De Vries. Alleen de eerste indiener mag een vraag stellen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Ik heb een heel korte vraag. Ik heb in het algemeen overleg het voorstel aan de minister gedaan om in 2018 te beginnen. Toen had hij had hij allerlei argumenten waarom dat niet kon. Ik begrijp het gewoon niet meer.

De **voorzitter**:
Ik stel voor dat we het algemeen overleg niet herhalen.

Minister **Blok**:
Als ik nu iets toezeg wat ik toen nog niet toezegde, zou ik mijn zegeningen tellen.

De tweede motie van de heer Ronnes, de motie op stuk nr. 253, gaat over de aanpassing van de verhuurderheffing die ik aankondig, maar waarvoor ik nog met een wetsvoorstel zal komen. De motie verzoekt de regering om in gebieden waar aantoonbaar sprake is van negatieve effecten zoals die gelden in de aangewezen schaarstegebieden eveneens de aftrek van €20.000 mogelijk te maken. Ik wil de heer Ronnes eigenlijk vragen om deze motie aan te houden tot

de behandeling van de wet. De omschrijving van negatieve effecten is voor wetgeving nogal onbepaald. Als we de wet voor ons hebben liggen, kunnen we het misschien eens worden over een scherpe definitie.

De heer **Ronnes** (CDA):
Ik ben bereid om de motie aan te houden.

De **voorzitter**:
Op verzoek van de heer Ronnes stel ik voor, zijn motie (32847, nr. 253) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

Minister **Blok**:
In de motie van de heer Van Vliet op stuk nr. 254 wordt de regering verzocht in de eerstvolgende evaluatie van de verhuurderheffing specifiek aandacht te besteden aan dit aspect, zijnde de effecten van de verhuurderheffing voor de vennootschapsbelasting, zodat een eventueel verstorend effect opgelost kan worden. Eigenlijk wil ik ook verzoeken om deze motie aan te houden tot wetsbehandeling. Ik ben er niet helemaal zeker van of er überhaupt nog een evaluatie gepland is, maar dat is een klassieke vraag bij een wetsbehandeling. Om dezelfde reden als bij de vorige motie, lijkt het met sowieso logisch om haar tot dat moment aan te houden. Dat zal kort na de zomer zijn.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Ik zou zeggen dat dit een zeer redelijk geformuleerde motie is. Die kan toch wel oordeel Kamer krijgen?

De **voorzitter**:
Dat was niet de vraag. De vraag was of u haar wilde aanhouden. Daarop is het antwoord nee, als ik het zo hoor.

Minister **Blok**:
Dan vrees ik dat ik haar moet ontraden. Ik heb in het AO gezegd dat een bekend effect van subsidies die uitgekeerd worden aan vennootschapsbelastingplichtige bedrijven is dat daardoor vennootschapsbelasting omhoog gaat, terwijl door heffingen de vennootschapsbelasting omlaag gaat. Dat is niet nieuw. Dat is ook niet specifiek voor de verhuurderheffing. Dan moet ik de motie dus ontraden.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Laten we maar gewoon stemmen.

De **voorzitter**:
De motie wordt in stemming gebracht.

Minister **Blok**:
De motie van de heer Houwers op stuk nr. 255 verzoekt de minister een actievere houding aan te nemen om woningcorporaties ertoe te bewegen commercieel vastgoed af te stoten zodat de middelen kunnen worden ingezet voor huurwoningen voor de sociale doelgroep. Een motie met een wat specifieker verzoek dan een actievere houding helpt, eerlijk gezegd. Je kunt dit kabinet veel verwijten, maar niet dat het geen actieve houding heeft gehad op de woningmarkt. Als het gaat om stimulansen voor commercieel vastgoed denk ik dat de volgende motie veel concreter is. Eerlijk gezegd is deze motie zo onduidelijk dat ik haar per saldo maar ontraad. Het ontgaat me wat ze precies vraagt.

De volgende motie is die op stuk nr. 256, van de heer Van der Linde. Daarin wordt verzocht om voor 1 januari 2017 in gebieden waar uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen plaatsvindt de verkoopregels aan te passen, zodat toestemming van gemeenten bij verkoop van reeds geliberaliseerde woningen vervalt, en daarnaast te onderzoeken of de toestemming van de gemeenten ook bij te liberaliseren woningen kan vervallen, indien te borgen is dat die verkoop ten goede komt aan dit middensegment. Deze motie maakt het makkelijker om dure woningen te verkopen en de opbrengst te gebruiken voor het terugbrengen van betaalbare woningen. Dat sluit goed aan bij de ontwikkelingen op de woningmarkt. Het oordeel over deze motie laat ik dus graag aan de Kamer.

Ten slotte vraagt de motie op stuk nr. 257 van de heer Krol de regering om in goed overleg met alle betrokkenen te komen tot een substantiële verlaging van de verhuurderheffing en een stevige investeringsaftrek voor woningcorporaties. Het overleg met betrokkenen zal, denk ik, een beetje het karakter hebben van een gesprek met kalkoeken over het kerstmaal, waarbij het eensluidende menuadvies zal zijn: dit jaar maar konijn eten. Daarnaast is dit een ongedekte motie. Alles afwegende moet ik de motie dus ontraden.

De heer **Houwers** (Houwers):
De minister zegt dat hij de motie niet zo begrijpt. Volgens mij is de motie echter vrij helder. Ik zou willen vragen of de minister liever heeft dat ik formuleer dat hij in overleg treedt met de woningbouwcorporaties om ze te activeren om te verkopen. Of moet ik een datum noemen? Tot nu toe zegt de minister wel dat er dingen gebeuren, maar ik moet eerlijk zeggen dat ik het tempo waarin dat gebeurt mager vind. Ik vraag de minister om aan te geven wat er onduidelijk is.

Minister **Blok**:
Een motie kan vragen om een regeling aan te passen. Daar heb ik een aantal voorbeelden van gezien, variërend van de verhuurderheffing tot het woningwaarderingsstelsel tot de verkoopregels. Daarbij is mij helder wat de Kamer aan mij vraagt. Daarop kan ik ja of nee zeggen, of ja onder voorwaarden. Als een motie mij vraagt om een actievere houding aan te nemen, weet ik niet of ik de wekker eerder moet zetten. In het overzicht van de Volkskrant van lobbybezoeken aan de ministers stond Aedes echt in de top vijf. Moet Aedes dan in de top drie komen? Het ontgaat mij wat een actievere houding is. Om die reden kan ik de motie gewoon niet beoordelen. Dan zal ik haar ontraden.

De **voorzitter**:
Nog heel kort, mijnheer Houwers.

De heer **Houwers** (Houwers):
Ik vind dat de minister de zaken ridiculiseert. Dat vind ik heel spijtig.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:
Ik dank de minister voor Wonen en Rijksdienst voor zijn komst naar de Kamer.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.